RENTAL MARKET REPORT

Ottawa CMA

Canada Mortgage and Housing Corporation

October 2002 Survey

Vacancy rate increases once again

The vacancy rate for Ottawa has gone up for a second year in a row. According to CMHC's Rental Market Survey, Ottawa CMA registered a 1.9 per cent vacancy rate, representing an increase of 1.1 percentage points from the 0.8 vacancy rate recorded in 2001.

The strong housing market in Ottawa this year meant that many renters chose to become homeowners, as low interest rates continued to stimulate the demand for housing. With forty-year low mortgage rates, the cost of borrowing money made homeownership more attractive with monthly rent payments being comparable to a monthly mortgage payment.

By the time of the survey in October, more rental units in the private rental market with 3 plus units were vacant compared to the same period last year. A total number of 1,027 units remained vacant in our survey universe of 68,076 in 2002, compared to 547 units last year.

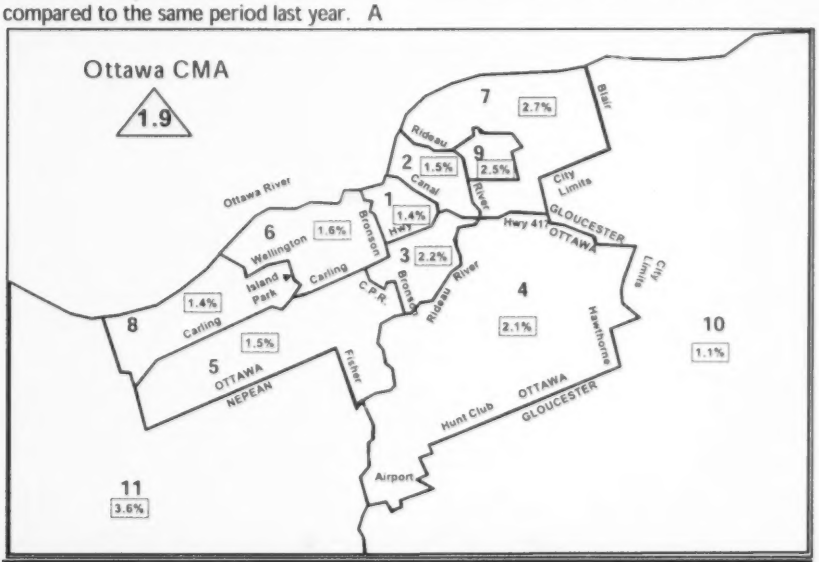
Faced with few rental units available and rising rents, many renters moved across the Ottawa River to the New City of Gatineau for accommodations. The vacancy rate in this area dropped for the second year in a row to 0.5 per cent, one of the tightest in the entire country. This continues a reverse trend that started last year. In 2001, the Gatineau area recorded a vacancy lower than the Ontario side of the Capital region, and this has continued again this year. Looking back, the last time the Québec side had a tighter vacancy rate than the Ontario side, other than last year, was in 1974. Consequently, demand for rental housing was clearly higher in Gatineau than the rest of the metropolitan region.

Although there was some movement out of the rental market, demand for rental accommodations continued to be sustained as net in-migration to the city of Ottawa was steady during this period. Preliminary migration estimates from the City of Ottawa has pegged net-migration at above 15,000 for this year, and will likely continue next year but at a slower rate. New migrants to a city will often seek rental accommodations before entering the housing market for home ownership.

continued next page

IN THIS ISSUE

Vacancy rate increases once again	1
Forecast	2
Zones definition	2
Vacancy rates are up in each area of the city	3
Rents up in some areas down in others	3
Vacancy rates in Canadian cities	3
Migration, interest rates and Ottawa's vacancy rate	4
Methodology	4
Statistical tables	5-8



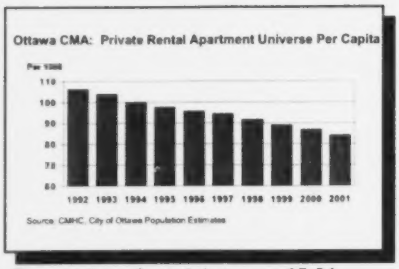
CMHC Ottawa Office - Market Analysis
Christian Douchant, Robin Wiebe, Joanne Henry
(613) 748-5120

CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS

Canada

104-02938/

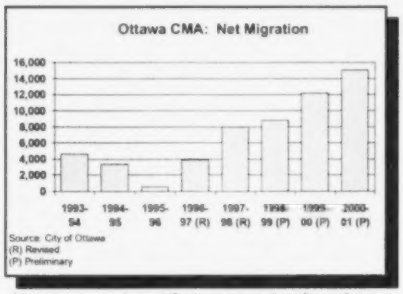


The number of youth between 15-24 employed has an important impact on the rental market, as more youth working full-time will enter the housing market as first time renters. From January to October of 2002, the number of youth employed dropped by 9 per cent compared to the same time last year, for a year-to-date average of 64,100. During this period, the number of youth participating in the workforce also declined by just under 8 per cent.

It must also be considered that youth are staying home longer than ever before. According to results from Statistics Canada 2001 Census, about 41 per cent of young adults between 20 to 29 years of age lived with their parents, up from the 33 per cent of youth that stayed at home in 1991. Some of the main reasons to explain this trend is falling marriage rates, the difficulty in finding satisfactory employment and the pursuit of higher education. This trend has implications for the Ottawa rental market as the number of youth entering the housing market as renters may be declining over time. However, we can always expect more youth to seek rental accommodations when the job market improves.

With a tight rental market and higher rents, the private sector has been busy constructing new rental accommodations. From January to October of 2002, the total number of new rental starts mushroomed to 1,067 units, significantly higher than the 432 units recorded last year during the same 10 month period. Just over 82 per cent of those units were apartments, while the remaining units were rental townhouses.

Considering the significant population growth that has been witnessed in the Ottawa region over the past 10 years and relatively unchanged size of the rental universe, the rental housing market can absorb a number of new rental units when they become available on the market. In fact, the size of the private rental market universe has remained relatively unchanged at around an estimate of 68,000, while the population of the region has grown by 6.9 per cent between 1996 and 2001.



Compared to other CMAs in Ontario, Ottawa has the third lowest vacancy rate. Kingston recorded the lowest vacancy rate at 0.9, while Toronto CMA jumped to 2.5 per cent this year. The lowest vacancy rates in the country were in Québec. In Montreal the rate went up only slightly to 0.7 per cent, while Québec city dropped to 0.3 per cent and Hull to 0.5 per cent. ❖

Zone 1: bounded by Queensway (south), Bronson (west), Ottawa River (north), Rideau Canal (east)
Zone 2: includes Sandy Hill and Lowertown
Zone 3: includes the Glebe and Old Ottawa South
Zone 4: includes Alta Vista and Hunt Club
Zone 5: includes the area south of Carling Ave., west of Bronson and the Rideau River and north of Beatrice (Carlington and Iris).
Zone 6: includes Chinatown, Hintonburg and Westboro north of Richmond Rd.
Zone 7: the former township of Osgoode, and the municipalities of Clarence-Rockland, Casselman and Russell.
Zone 8: includes Westboro South, Hampton Park and Britannia
Zone 9: includes Vanier
Zone 10: the former cities of Gloucester and Cumberland
Zone 11: the former cities of Nepean and Kanata

FORECAST

The vacancy rate in the Ottawa CMA increased in 2002 due to numerous economic factors. Low interest rates made it attractive this year for many households to move into the housing market as homeowners, rising rents meant many tenants migrated across the river to Hull seeking more affordable accommodations, and the weak job market for young adults has meant that demand from a key age group has been softer than last year. In terms of supply, tight vacancy rates in the past few years has translated into an opportunity for the private sector as the construction of new rental housing has leaped ahead this year. The supply of rental stock has already increased this year with construction starting from 2001, and this added supply may have been a factor in bumping up this year's vacancy rate.

For 2003, the rental market will ease some more to over two per cent as new rental apartments become available on the market. There are some economic trends to consider for the future. CMHC forecasts an increase in the cost borrowing, expected by the middle of 2003, and this will affect the demand for housing. In terms of rental accommodations, this will likely result in some residents opting for housing in the rental market instead of considering the purchase of a home. Meanwhile, the job market will likely remain steady over the next year, with further growth in the public sector. As a result, the job market for young adults may improve, drawing more into the housing market as new tenants. As well, migration to the Ottawa CMA is still expected for next year but at a slower rate, which will nonetheless keep the demand for rental accommodations steady.

The increase supply of new rental housing will keep vacancy rates higher than this year, but at over 2 per cent, will still classify Ottawa as a tight rental market. The average rent for a two-bedroom apartment will go up to about $960, an increase just above 2 per cent but below inflation.

Apartment Vacancy Rates By Market Canada		
	2001	2002
Abbotsford	2.4	2.0
Calgary	1.2	2.9
Chicoutimi-Jonquière	4.4	4.9
Edmonton	0.9	1.7
Halifax	2.8	2.7
Hamilton	1.3	1.6
Kingston	1.5	0.9
Kitchener	0.9	2.3
London	1.6	2.0
Montreal	0.6	0.7
St. Catharines-Niagara	1.9	2.4
Oshawa	1.3	2.3
Hull	**0.6**	**0.5**
Ottawa	**0.8**	**1.9**
Quebec	0.8	0.3
Regina	2.1	1.9
Saint John	5.6	6.3
St. John's	2.5	2.7
Saskatoon	**2.9**	**3.7**
Sherbrooke	2.3	1.8
Greater Sudbury	5.7	5.1
Thunder Bay	5.8	4.7
Toronto	0.9	2.5
Trois-Rivières	4.7	3.0
Vancouver	1.0	1.4
Victoria	0.5	1.5
Windsor	2.9	3.9
Winnipeg	1.4	1.2
Charlottetown *	1.8	2.2
CANADA	1.2	1.7

Census Metropolitan Areas, except *, Census Agglomeration

Vacancy rates are up in each area of the city

With the significant population growth and urban expansion that has occurred in Ottawa in the last few years, CMHC has added new survey zones and redrawn existing ones to better reflect communities within the city (See Map). Results from this year's survey in October show that all zones within the CMA witnessed an increase in the vacancy rate compared to last year.

The Glebe/Old Ottawa South recorded the highest increase in a vacancy rate, growing to 2.2 per cent from the mere 0.2 per cent recorded in 2001. The most significant increase was in the vacancy rate for one-bedroom units, which jumped to 2.3 per cent from 0.2 per cent recorded last year.

The vacancy rate for the New Edinburgh/ Manor Park/Overbrook area grew to 2.7 per cent, up considerably from the 0.6 per cent listed last year. Once again, the most significant jump was in one-bedroom apartments, where the vacancy rate jumped from 0.6 in 2001 to 4.6 per cent this October. This was the highest recorded jump in the vacancy rate for one-bedroom apartments compared to all other RMS zones.

Vanier also witnessed a significant increase this year to 2.5 per cent , up from the 0.8 in 2001. In particular, there was a significant increase in one-bedroom apartment vacancy rates from 0.3 in 2001 to 2.5 this year, while two-bedroom apartment vacancy rates increased to 2.7 per cent. In the Downtown, the vacancy rate doubled to 1.4 per cent in 2002, while the vacancy rate for three-bedroom apartments climbing to 4.1 per cent.

Nepean/Kanata continued to have highest vacancy rate in the Ottawa CMA, growing to 3.6 per cent. The downturn in the high-tech sector continues to affect job market in that region, and consequently demand for rental accommodations continues to be softer than other parts of the city. Conversely, the RMS zone of Gloucester Cumberland recorded the lowest vacancy rate this year, pegged at 1.1 per cent, and likely due to more buoyant demand stemming from the growing public sector job market.

Vacancy rate for rental row housing is also up this year, climbing to 1.8 per cent in this year's survey from 0.8 per cent the year before. While the rate has remained unchanged or gone up in most survey zones, only zone 8, which includes Westboro South, Hampton Park and Britannia, dropped to a 0.0 vacancy rate this year. Conversely, the Alta Vista and Hunt Club area (Zone 4) had the highest increase in the vacancy rate for row housing, climbing to 2.6 per cent from 0.8 the year before. In the core, row rental housing vacancy rates went up to 1.5 per cent, as did the Sandy Hill and Lowertown area. In the Glebe and Old Ottawa South area (Zone 3), the vacancy rate for row housing remained incredibly tight at 0.0 vacancy rate, meaning all rental housing of this type were completely occupied at the time of our survey.

Though vacancy rates went up overall in each of the survey zones, clearly some areas had relatively lower vacancy rates compared to other parts of the city. In the city core, Downtown continued to have a tighter rental market compared to other parts of the city. While in the west end, Nepean and Kanata together recorded once again

the highest vacancy rates. The surprise this year is in the east end, where Gloucester Cumberland recorded the tightest vacancy rate at just over 1.1 per cent. As for structure types, the overall lower vacancy rates for two-bedroom and three-bedroom apartment units demonstrates that these unit types still are in greater demand than one-bedroom units.

Rents up in some areas down in others

Though average rents have gone up in 2002, an increase in vacancy rates means that renters have a competitive advantage, which has translated into only modest rent increases this year. For the entire CMA of Ottawa, the average rent has gone up to $836, for a modest increase of 1.3 per cent from October of 2001. The largest increases were in three-bedroom plus apartments, increasing by 2.7 per cent to $1,129 average rent and just around the rate of inflation. Meanwhile, the average rent for a two-bedroom apartment in Ottawa increased by 1.8 per cent to $930, while increases for one-bedroom and bachelor apartments were less than one per cent this year.

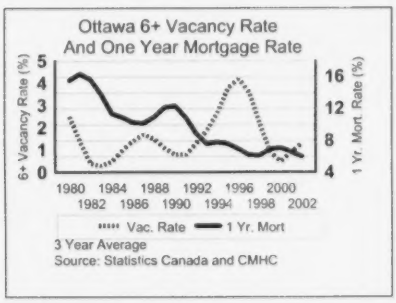
Comparing average rents by area, there were some areas that witnessed gains above and beyond inflation and others that saw decreases in rent. Areas that witnessed significant increases in rents this year were the Downtown at 3.1 per cent, Sandy Hill/Lowertown at 4.8 per cent and New Edinburgh/Manor Park/Overbrook at 2.7 per cent and finally Nepean/Kanata at 3.7 per cent.

The area with the highest percentage jump in rent was Vanier, which saw average rents increase by 7.8 per cent this year to $714. Many renters have likely selected this area due to its affordability, and this has pressured average rents higher. Vanier has the distinction of having the highest increase in average rents for all of Ottawa. ❖

Migration, interest rates and Ottawa's Vacancy Rate

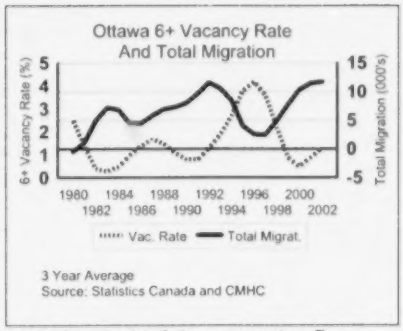
CMHC has been surveying apartment vacancies in buildings with at least six units for over 30 years. Since 1971, the vacancy rate among such apartments in Ottawa CMA has varied from a high of 4.9 per cent in 1996 to a low of 0.2 per cent in both 1982 and 2000. After hitting 2000's low, Ottawa's vacancy rate has risen; the current 1.8 vacancy rate is nearly identical to 1971-2002's average 1.75 per cent.

Like other housing market measures, vacancy rates respond to a variety of economic factors. Mortgage interest rates and migration present two logical candidates for examination.


Ottawa 6+ Vacancy Rate
And One Year Mortgage Rate
6+ Vacancy Rate (%)
1 Yr. Mort. Rate (%)
1980 1982 1984 1986 1988 1990 1992 1994 1996 1998 2000 2002
Vac. Rate
1 Yr. Mort
3 Year Average
Source: Statistics Canada and CMHC

Mortgage rates' effect on vacancies works through renters' tenure choices. Low mortgage rates increase the affordability of competing home ownership tenure and prompt renters to become homebuyers, high mortgage rates have the opposite effect. Ottawa's vacancy rate has fallen during periods of high mortgage rates, like those in the early 1980's and the early 1990's and risen as mortgage rates fell later in both decades. Most recently, the CMA's vacancy rate has risen from its 30-year low 0.2 per cent in 2000 as the one-year mortgage rate fell from an average of 7.73 per cent in the year ending September 2000 to a 5.08 per cent average in the 12 months ending last September 2002.

Net migration should exhibit a similar inverse relationship to the vacancy rate. A higher inflow of migrants increases the number of persons requiring dwellings; in particular newcomers to an area frequently rent while they become familiar with their surroundings. Periods of high net migration to Ottawa, like those in the early 1980's, the early 1990's and the last few years are clearly


Ottawa 6+ Vacancy Rate
And Total Migration
6+ Vacancy Rate (%)
Total Migration (000's)
1980 1982 1984 1986 1988 1990 1992 1994 1996 1998 2000 2002
Vac. Rate
Total Migrat.
3 Year Average
Source: Statistics Canada and CMHC

associated with falling vacancies. For instance, during 1995-97, Statistics Canada estimates that Ottawa's net migration averaged a relatively low 2550 persons annually; Ottawa's vacancy rate simultaneously averaged 4.2 per cent . By contrast, net migration averaged 10,333 per year in 1999-2001, cutting the CMA's vacancy rate to an average 0.53 per cent.

Since we currently expect rising mortgage rates and slowing in-migration next year, look for Ottawa's vacancy rate to rise in 2003. In general, watch those interest rates and moving trucks. More of either suggest higher vacancies lie ahead.❖

METHODOLOGY

Canada Mortgage and Housing Corporation conducts the Rental Market Survey every year in October to determine the number of vacancies and the rents charged in rental structures. The survey is conducted on a sample basis in all urban areas with populations of 10,000 or more. Only structures which have been on the market for at least three months are included. While this publication is mainly about privately initiated apartments with three units and more, the CMHC survey also examines row houses and publicly initiated rental and co-op housing.

The survey is conducted by telephone or site visit, and rent information is obtained from the owner, manager or building superintendent. The survey is conducted in the first two weeks of October and these results reflect market conditions at that time.

Definitions

Vacancy: A unit is considered vacant if, at the time of the survey, it is physically unoccupied and available for immediate rental.

Rent: The rent data refers to the actual amount tenants pay for their unit. Amenities and services such as heat, light, parking, hot water and laundry facilities may or may not be included in the monthly rent reported in individual cases. The average rent figures reported in this publication represent the average of different units in the market area, some of which may have some or all of these services.

Rental apartment structure: Any building containing three or more rental dwellings which are not ground oriented.

Rental row house structure: Any building with three or more ground oriented rental dwellings.

Acknowledgment

The Rental Market Survey could not have been conducted without the co-operation of the many property owners and managers throughout Canada. We greatly appreciate their hard work and assistance in providing timely and accurate information. We sincerely hope that the results of this work will provide a benefit to these clients and to the entire housing sector.

Interpretation of symbols used in the tables in this report

**	sample too small to be reported
N/U	not in universe
N/A	not available

Statistical Tables

Table 1: Private Apartment Vacancy Rates, By Zone and Bedroom Type, Ottawa CMA (%)

Area	Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom +		All Units	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Zone 1 - Downtown	0.1	1.1	0.8	1.3	0.6	1.6	2.6	4.1	0.7	1.4
Zone 2 - Sandy Hill/Lowertown	0.1	1.6	0.3	2.1	0.3	0.5	0.0	1.4	0.2	1.5
Zone 3 - Glebe/Old Ottawa South	**	**	0.2	2.3	0.2	1.5	**	**	0.2	2.2
Zone 4 - Alta Vista/Hunt Club	0.0	3.0	1.0	2.9	0.9	1.2	0.7	0.8	1.0	2.1
Zone 5 - Carlington/Iris	0.2	0.6	1.3	2.0	0.7	1.2	0.0	0.9	0.9	1.5
Zone 6 - Chinatown/Hintinburg/ Westboro North	0.7	1.4	0.6	1.9	0.1	0.9	**	2.4	0.5	1.6
Zone 7 - New Edinburgh/Manor Park/ Overbrook	**	0.6	0.6	4.6	0.5	1.5	0.0	2.1	0.6	2.7
Zone 8 - Westboro South/Hampton Park/Britannia	0.5	1.4	0.9	1.8	0.4	1.1	0.6	1.2	0.7	1.4
Zones 1-8 Former City of Ottawa	*0.3*	*1.5*	*0.8*	*2.2*	*0.6*	*1.2*	*0.5*	*1.7*	*0.6*	*1.7*
Zone 9 - Vanier	0.0	**	0.3	2.5	1.1	2.7	3.6	**	0.8	2.5
Zone 10 - Gloucester Cumberland	0.0	0.9	0.7	0.7	0.2	1.2	0.0	2.7	0.3	1.1
Zone 11 - Nepean/Kanata	2.5	23.5	3.1	4.1	2.1	2.8	0.0	2.0	2.4	3.6
Ottawa CMA	0.3	2.0	0.9	2.3	0.8	1.5	0.6	1.6	0.8	1.9

Table 2: Private Row-House Vacancy Rates, By Zone and Bedroom Type, Ottawa CMA (%)

Area	Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom		All Units	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Zone 1 - Downtown	**	**	0.0	0.0	0.0	0.0	**	4.2	0.0	1.5
Zone 2 - Sandy Hill/Lowertown	N/U	N/U	0.0	**	0.0	**	0.0	**	0.0	1.5
Zone 3 - Glebe/Old Ottawa South	N/U	N/U	**	**	**	**	0.0	0.0	0.0	0.0
Zone 4 - Alta Vista/Hunt Club	N/U	N/U	N/U	N/U	0.8	3.2	0.8	2.6	0.8	2.6
Zone 5 - Carlington/Iris	N/U	N/U	N/U	N/U	0.6	1.2	0.7	1.4	0.7	1.3
Zone 6 - Chinatown/Hintinburg/Westboro North	N/U	N/U	0.0	**	0.0	0.0	2.0	4.3	1.0	2.3
Zone 7 - New Edinburgh/Manor Park/ Overbrook	**	**	**	**	0.0	0.0	0.2	3.3	0.2	1.7
Zone 8 - Westboro South/Hampton Park/ Britannia	N/U	N/U	N/U	N/U	**	**	1.4	0.0	1.0	0.0
Zones 1-8 Former City of Ottawa	**	**	*0.9*	*3.2*	*0.2*	*0.7*	*0.7*	*2.4*	*0.5*	*1.9*
Zone 9 - Vanier	N/U	N/U	N/U	N/U	**	**	0.0	2.2	0.0	2.1
Zone 10 - Gloucester Cumberland	N/U	N/U	N/U	N/U	**	**	0.5	0.9	0.5	0.9
Zone 11 - Nepean/Kanata	N/U	N/U	**	**	2.5	3.9	0.9	1.4	1.2	2.0
Ottawa CMA	**	**	0.9	4.1	1.3	2.3	0.7	1.6	0.8	1.8

Table 3: Apartment Vacancy Rates, By Rent Range and Bedroom Type, Ottawa CMA (%)

Rent Range	Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom +		All Units	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
< $500	0.2	0.3	2.5	1.6	0.8	**	**	**	1.4	1.0
500 - 699	N/U	2.3	**	1.5	0.1	1.1	2.4	**	0.8	1.7
700 - 899	N/U	2.1	N/U	2.5	**	1.8	**	0.0	**	2.2
900 - 1,099	N/U	**	N/U	3.6	N/U	1.4	**	1.3	**	1.8
1100 - 1,299	N/U	N/U	N/U	**	N/U	1.0	N/U	1.7	N/U	1.1
1300 +	N/U	N/U	N/U	**	N/U	2.8	N/U	4.1	N/U	3.2
Total Ottawa CMA	**0.2**	**2.1**	**2.4**	**2.3**	**0.5**	**1.6**	**1.5**	**1.8**	**1.2**	**2.0**

BACHELOR Vacancy Rate

Rent Range	2001	2002
< $500	1.0	0.2
$500 - $599	1.1	**
$600 - $699	1.9	**
$700 - $799	2.2	**
$800 - $899	2.2	**
$900 +	1.8	**
Total	**2.0**	**0.2**

1 BEDROOM Vacancy Rate

Rent Range	2001	2002
< $600	2.4	1.1
$600 - $699	**	1.7
$700 - $799	**	2.4
$800 - $899	**	2.6
$900 - $999	**	3.7
$1000 +	**	**
Total	**2.4**	**2.3**

2 BEDROOM Vacancy Rate

Rent Range	2001	2002
< $700	0.5	1.1
$700 - $799	**	1.3
$800 - $899	**	2.0
$900 - $999	**	1.6
$1000-$1099	**	0.7
$1000-$1099	**	1.6
Total	**0.5**	**1.6**

3+ BEDROOM Vacancy Rate

Rent Range	2001	2002
< $900	1.5	0.0
$900 - $999	**	0.2
$1000-$1099	**	2.7
$1100-$1199	**	2.2
$1200-$1299	**	1.1
$1300 +	**	4.1
Total	**1.5**	**1.8**

Note: Vacancy rates are different in the above rent range tables because the vacancy rates are calculated on those units where rents were provided.

Table 4: Vacancy rates, by structure size and bedroom type, all dwelling types, Ottawa CMA (%)

Structure Size	Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom +		All Units	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Former City of Ottawa (Zones 1-8)										
3 - 5 Units	1.4	0.6	0.3	3.7	0.4	1.9	0.6	1.4	0.4	2.4
6 - 19 Units	0.0	1.9	0.5	2.4	0.3	1.6	0.7	4.1	0.4	2.2
20 - 49 Units	0.2	1.6	0.9	1.9	1.3	1.5	**	2.6	0.8	1.8
50 - 99 Units	0.5	1.1	1.2	2.6	0.3	1.3	0.5	2.2	0.8	2.0
100+ Units	0.1	1.6	0.8	2.0	0.6	0.9	0.6	1.2	0.7	1.5
Former City Total	**0.3**	**1.5**	**0.8**	**2.2**	**0.6**	**1.2**	**0.6**	**2.0**	**0.6**	**1.7**
Ottawa CMA										
3 - 5 Units	0.9	0.5	0.3	4.4	0.3	3.5	0.4	1.1	0.3	3.2
6 - 19 Units	0.0	1.7	0.5	2.1	0.7	1.5	1.2	3.8	0.6	1.9
20 - 49 Units	0.2	1.6	0.8	1.7	1.0	1.4	0.5	1.9	0.7	1.6
50 - 99 Units	0.5	1.6	1.1	3.0	0.5	1.7	0.2	1.1	0.7	2.2
100+ Units	0.2	2.6	1.0	2.1	1.0	1.4	0.8	1.4	0.9	1.8
CMA Total	**0.3**	**2.0**	**0.9**	**2.3**	**0.8**	**1.6**	**0.7**	**1.6**	**0.8**	**1.9**

Table 5: Private rental stock and vacant units, all dwelling types, Ottawa CMA (%)

Area	Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom		All Units	
	Vacant Units	Total Units	Vacant Units	Total Units	Vacant Units	Total Units	Vacant Units	Total Units	Vacant Units	Total Units
Zone 1 - Downtown	17	1,573	62	4,835	34	2,155	9	220	122	8,783
Zone 2 - Sandy Hill/Lowertown	16	1,014	56	2,688	9	1,760	9	564	90	6,026
Zone 3 - Glebe/Old Ottawa South	**	**	34	1,468	21	1,355	4	236	71	3,307
Zone 4 - Alta Vista/Hunt Club	9	303	139	4,718	57	4,495	28	1,353	233	10,870
Zone 5 - Carlington/Iris	3	507	65	3,294	38	3,065	7	599	113	7,465
Zone 6 - Chinatown/Hintonburg/Westboro North	9	654	48	2,520	10	1,062	5	183	72	4,420
Zone 7 - New Edinburgh/Manor Park/Overbrook	1	210	68	1,442	28	2,341	19	634	116	4,626
Zone 8 - Westboro South/Hampton Park/Britannia	6	426	49	2,780	25	2,402	2	232	82	5,840
Zones 1-8 Former City of Ottawa	*74*	*4,936*	*520*	*23,744*	*221*	*18,635*	*82*	*4,022*	*898*	*51,337*
Zone 9 - Vanier	**	**	40	1,610	55	2,021	**	**	102	4,062
Zone 10 - Gloucester Cumberland	1	115	5	709	17	1,462	15	1,268	38	3,554
Zone 11 - Nepean/Kanata	28	119	74	1,789	122	4,013	45	3,202	269	9,123
Ottawa CMA	**109**	**5,355**	**639**	**27,852**	**415**	**26,131**	**143**	**8,737**	**1,307**	**68,076**

Table 6: Public rental stock and vacant units, all dwelling types, Ottawa CMA (%)

Area	Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom +		All Units	
	Vacant Units	Total Units	Vacant Units	Total Units	Vacant Units	Total Units	Vacant Units	Total Units	Vacant Units	Total Units
Zone 1 - Downtown	0	172	1	1,260	1	501	0	154	2	2,087
Zone 2 - Sandy Hill/Lowertown	0	145	2	1,221	2	814	0	530	4	2,710
Zone 3 - Glebe/Old Ottawa South	**	**	**	**	0	29	0	0	0	29
Zone 4 - Alta Vista/Hunt Club	**	3	5	1571	1	939	1	1,552	7	4,065
Zone 5 - Carlington/Iris	**	59	0	662	0	680	0	1006	0	2,407
Zone 6 - Chinatown/Hintonburg/Westboro North	1	79	5	1,146	1	556	1	310	8	2,091
Zone 7 - New Edinburgh/Manor Park/Overbrook	0	261	4	1,022	0	461	0	729	4	2,473
Zone 8 - Westboro South/Hampton Park/Britannia	0	0	2	714	0	83	1	374	3	1,171
Zones 1-8 Former City of Ottawa	*1*	*745*	*19*	*7,687*	*5*	*4,063*	*3*	*4,655*	*28*	*17,150*
Zone 9 - Vanier	0	7	0	261	0	84	1	66	1	418
Zone 10 - Gloucester Cumberland	**	**	3	294	1	572	7	1,101	11	1,967
Zone 11 - Nepean/Kanata	**	**	1	583	0	544	0	675	1	1,802
Ottawa CMA	**2**	**773**	**23**	**8,825**	**6**	**5,263**	**11**	**6,497**	**42**	**21,358**

Table 7: Average rents in private apartment units, Ottawa CMA ($)

Area	Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom		All Units	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Zone 1 - Downtown	644	646	801	829	1,048	1,082	1,226	1,322	844	871
Zone 2 - Sandy Hill/Lowertown	605	642	802	826	996	1,056	1,229	1,272	858	899
Zone 3 - Glebe/Old Ottawa South	**	**	768	797	1,031	1,010	**	**	891	886
Zone 4 - Alta Vista/Hunt Club	626	610	763	753	903	914	1,060	1,142	834	836
Zone 5 - Carlington/Iris	650	639	767	730	878	856	1,003	1,023	813	788
Zone 6 - Chinatown/Hintonburg/Westboro No	564	572	713	708	848	881	**	1,329	738	745
Zone 7 - New Edinburgh/Manor Park/Overbro	**	612	760	800	946	978	1,080	1,062	867	891
Zone 8 - Westboro South/Hampton Park/Brita	666	642	792	763	946	930	1,111	1,043	858	830
Zones 1-8 Former City of Ottawa	626	628	773	776	942	953	1,138	1,171	835	842
Zone 9 - Vanier	469	**	612	652	717	772	779	**	662	714
Zone 10 - Gloucester Cumberland	663	624	799	770	914	908	1,167	1,065	888	868
Zone 11 - Nepean/Kanata	690	696	743	758	876	911	948	1,025	829	860
Ottawa CMA	**622**	**624**	**762**	**767**	**914**	**930**	**1,099**	**1,129**	**825**	**836**

Table 8: Average rents in private row-house units, Ottawa CMA ($)

Area	Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom		All Units	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Zone 1 - Downtown	**	**	746	725	793	870	**	938	744	793
Zone 2 - Sandy Hill/Lowertown	N/U	N/U	468	**	740	**	1,060	**	889	1,151
Zone 3 - Glebe/Old Ottawa South	N/U	N/U	**	**	**	**	975	1,112	937	1,063
Zone 4 - Alta Vista/Hunt Club	N/U	N/U	N/U	N/U	829	942	943	1,070	929	1,058
Zone 5 - Carlington/Iris	N/U	N/U	N/U	N/U	1,009	1,000	1,038	1,046	1,027	1,030
Zone 6 - Chinatown/Hintonburg/Westboro North	N/U	N/U	499	**	891	943	838	912	815	871
Zone 7 - New Edinburgh/Manor Park/Overbrook	**	**	**	**	986	845	996	926	978	868
Zone 8 - Westboro South/Hampton Park/Britannia	N/U	N/U	N/U	N/U	**	**	910	956	836	905
Zones 1-8 Former City of Ottawa	**	**	693	630	946	891	969	1,030	950	974
Zone 9 - Vanier	N/U	N/U	N/U	N/U	**	**	1,161	1,224	1,128	1,201
Zone 10 - Gloucester Cumberland	N/U	N/U	N/U	N/U	**	**	1,047	1,027	1,043	1,024
Zone 11 - Nepean/Kanata	N/U	N/U	N/U	**	937	1,014	1,097	1,111	1,062	1,086
Ottawa CMA	**	**	693	628	940	953	1,046	1,070	1,016	1,036

© 2002 Canada Mortgage and Housing Corporation. All rights reserved. No portion of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, mechanical, electronic, photocopying, recording or otherwise without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. Without limiting the generality of the foregoing, no portion of this publication may be translated from English into any other language without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. The information, analyses and opinions contained in this publication are based on various sources believed reliable, but their accuracy cannot be guaranteed. The information, analyses and opinions shall not be taken as representations for which Canada Mortgage and Housing Corporation or any of its employees shall incur responsibilities.

RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

RMR d'Ottawa

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Autre hausse du taux d'inoccupation

Enquête d'octobre 2002

Le taux d'inoccupation a augmenté pour la deuxième année d'affilée à Ottawa. Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs réalisée par la SCHL, la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa a affiché un taux de 1,9 %, ce qui représente une hausse de 1,1 point de pourcentage par rapport au taux de 0,8 % relevé en 2001.

La vitalité du marché de l'habitation cette année à Ottawa s'explique par le fait que bien des ménages locataires ont choisi de devenir propriétaires. Les bas taux d'intérêt ont donc continué de stimuler la demande de logements. Les taux hypothécaires d'une faiblesse sans pareille depuis 40 ans ont fait baisser les coûts d'emprunt, faisant ainsi de l'achat d'une habitation une option intéressante, les charges mensuelles de remboursement hypothécaire étant désormais comparables au prix des loyers.

Au moment de l'enquête, en octobre, on a dénombré plus de logements vacants dans les immeubles locatifs d'initiative privée comptant au moins trois logements qu'à la même période l'an dernier. En effet, 1 027 logements étaient inoccupés sur un total de 68 076 (univers visé par l'enquête) en 2002, comparativement à 547 un an plus tôt.

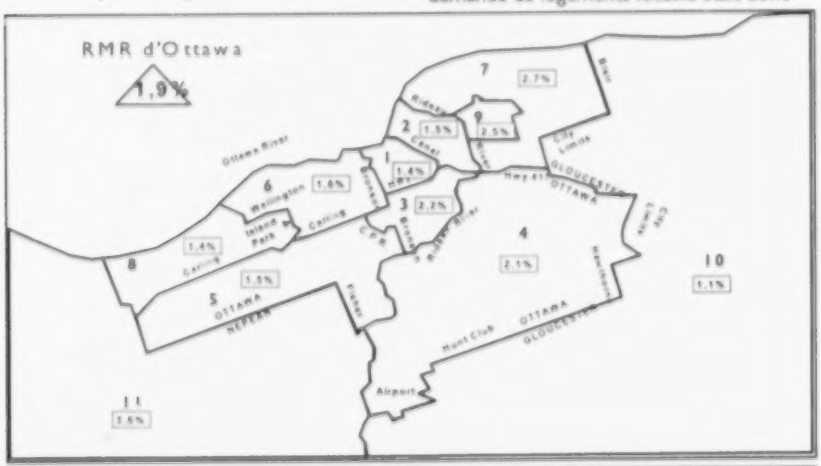
Devant le peu de logements locatifs disponibles et l'escalade des loyers, nombre de locataires ont fait un saut de l'autre côté de la rivière des Outaouais, c'est-à-dire dans la nouvelle ville de Gatineau, pour trouver une habitation. Le taux d'inoccupation dans cette région a diminué pour la deuxième année de suite, pour se fixer à 0,5 % – l'un des plus bas taux au Canada. La tendance amorcée l'an dernier se poursuit donc. En 2001, la proportion de logements vacants dans la région de Gatineau était inférieure à celle observée du côté ontarien de la région de la capitale nationale, situation qui se répète cette année. Il faut remonter à 1974 pour retrouver ce même phénomène. La demande de logements locatifs était donc nettement plus vive à Gatineau que dans le reste de la région métropolitaine.

Malgré le mouvement de désertion du marché locatif, la demande de logements locatifs s'est maintenue de nouveau, grâce à la stabilité du bilan migratoire observé à Ottawa au cours de la période en question. Selon les données estimatives provisoires de la Ville d'Ottawa, le solde migratoire dépasserait le cap des 15 000 personnes cette année. L'immigration devrait se poursuivre l'an prochain, mais être moins prononcée. Souvent, les gens qui migrent dans une ville commencent par louer avant d'acheter, sur le marché de l'habitation.

suite à la page suivante

SOMMAIRE

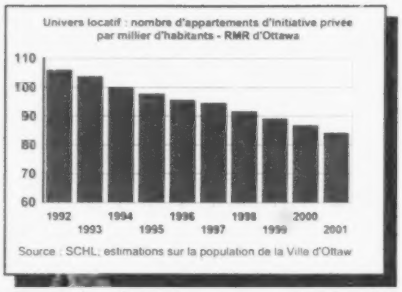
Autre hausse du taux d'inoccupation	1
Prévisions	2
Définition des zones d'enquête	2
Taux d'inoccupation en hausse dans tous les secteurs de la ville	3
Les loyers ont augmenté dans certains secteurs et diminué dans d'autres	3
Taux d'inoccupation dans les villes canadiennes	3
Migration, taux d'intérêt et taux d'inoccupation à Ottawa	4
Méthode d'enquête de la SCHL	4
Tableaux statistiques	5-8



SCHL, Analyse de marché, bureau d'Ottawa
Christian Douchant, Robin Wiebe, Joanne Henry
(613) 748-5120

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

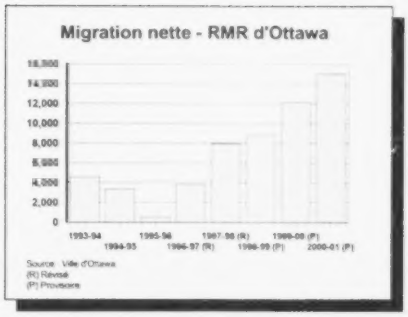


Le nombre de personnes occupées dans le groupe des 15 à 24 ans a une grande incidence sur le marché locatif, car les jeunes qui travaillent à plein temps sont plus nombreux que les autres à entrer sur le marché de l'habitation en tant que locataires. De janvier à octobre, on a dénombré 9 % de moins de jeunes travailleurs qu'au cours des dix premiers mois de 2001, pour une moyenne cumulative de 64 100 personnes. Le nombre de jeunes faisant partie de la population active a aussi diminué d'une période à l'autre, mais d'un peu moins de 8 %.

Par ailleurs, il faut tenir compte du fait que les jeunes vivent au foyer familial plus longtemps que jamais. Environ 41 % des jeunes adultes âgés entre 20 et 29 ans habitaient chez leurs parents au moment du recensement effectué en 2001 par Statistique Canada, contre 33 % en 1991. Plusieurs raisons expliquent cette tendance, notamment la chute du taux des mariages, la difficulté de trouver un emploi satisfaisant et la poursuite des études supérieures. Ce phénomène a des répercussions sur le marché locatif d'Ottawa, car il se pourrait que le nombre de jeunes pénétrant ce marché fléchisse au fil du temps. Cependant, nous pouvons quand même nous attendre à ce qu'ils soient plus nombreux à chercher un logement locatif lorsque le marché de l'emploi se raffermira.

Le marché locatif étant serré et les loyers en hausse, certains intervenants du secteur privé se sont affairés à construire de nouveaux logements locatifs. Pour la période allant de janvier à octobre, le nombre de mises en chantier s'est élevé à 1 067, dépassant largement les 432 relevées durant la même période en 2001. Un peu plus de 82 % des logements sont des appartements, et le reste, des maisons en rangée.

La région d'Ottawa a connu une forte croissance démographique au cours des dix dernières années, mais l'univers locatif est demeuré presque inchangé. Ainsi, certains des logements neufs qui s'ajoutent au parc locatif s'écoulent dès leur arrivée sur le marché. L'univers des immeubles locatifs



d'initiative privée est resté assez stable, comptant environ 68 000 logements, alors que la population de la région s'est accrue de 6,9 % entre 1996 et 2001.

Au classement des taux d'inoccupation les plus bas, Ottawa arrive troisième parmi les RMR de l'Ontario; Kingston occupe le premier rang, avec un taux de 0,9 %. Dans la RMR de Toronto, la proportion de logements vacants a grimpé pour atteindre 2,5 % cette année. C'est au Québec que l'on retrouve les marchés les plus serrés au pays. À Montréal, le taux d'inoccupation n'a monté que légèrement, pour se fixer à 0,7 %, tandis qu'il a reculé à Québec et à Hull, pour s'établir respectivement à 0,3 et à 0,5 %. ❖

Zone 1 : délimitée par le Queensway (au sud), la rue Bronson (à l'ouest), la rivière des Outaouais (au nord) et le canal Rideau (à l'est)
Zone 2 : comprend la Côte-de-Sable et la basse-ville
Zone 3 : comprend les quartiers Glebe et Ottawa-Sud
Zone 4 : comprend Alta Vista et Hunt Club
Zone 5 : comprend le secteur situé au sud de l'avenue Carling, à l'ouest de Bronson et de la rivière Rideau et au nord de Beatrice (Carlington et Iris).
Zone 6 : comprend le quartier chinois, Hintonburg et la partie du quartier Westboro située au nord du chemin Richmond
Zone 7 : ancien canton d'Osgoode, et municipalités de Clarence-Rockland, de Casselman et de Russell
Zone 8 : comprend la partie sud de Westboro, Hampton Park et Britannia
Zone 9 : comprend Vanier
Zone 10 : anciennes villes de Gloucester et de Cumberland
Zone 11 : anciennes villes de Nepean et de Kanata

PRÉVISIONS

Le taux d'inoccupation a augmenté en 2002, dans la RMR d'Ottawa, en raison de nombreux facteurs économiques. Notamment, les bas taux d'intérêt ont encouragé bien des ménages à acheter un logement, l'ascension des loyers a poussé de nombreux locataires à traverser du côté de Hull pour trouver un logement meilleur marché, et la faiblesse de l'emploi chez les jeunes adultes (groupe clé) a fait reculer la demande en regard de l'an passé. Du côté de l'offre, les taux d'inoccupation peu élevés qui ont été observés au cours des dernières années se sont traduits par des occasions d'affaires pour le secteur privé, si bien que les mises en chantier de logements locatifs ont fait un bond cette année. L'offre de logements locatifs est déjà en hausse grâce aux ensembles commencés depuis 2001, et il se peut que ces ajouts au parc locatif aient contribué à l'accroissement du taux d'inoccupation.

En 2003, le taux d'inoccupation devrait monter à nouveau, cette fois pour franchir le cap des 2 %, à mesure que les nouveaux appartements locatifs mis en chantier seront achevés et disponibles. Certaines tendances économiques sont à prendre en considération pour l'avenir. La SCHL prévoit que les coûts d'emprunt augmenteront vers le milieu de 2003, ce qui aura une incidence sur la demande de logements pour propriétaire-occupant. Il est donc probable que certains ménages préfèrent se tourner vers le marché locatif au lieu d'acheter une habitation. Par ailleurs, le marché de l'emploi risque de demeurer stable d'ici un an, affichant néanmoins une croissance dans le secteur public. Si le marché de l'emploi s'améliore pour la population des jeunes adultes, un nombre croissant seront tentés d'entrer sur le marché de l'habitation en tant que locataires. En outre, on prévoit que la RMR d'Ottawa présentera, l'an prochain, un bilan migratoire moins considérable mais quand même positif, ce qui contribuera à soutenir la demande de logements locatifs.

Grâce à l'expansion de l'offre de logements locatifs neufs, les taux d'inoccupation seront plus élevés que cette année. Toutefois, même si le taux dépasse les 2 %, le marché locatif d'Ottawa sera encore considéré comme serré. Le loyer moyen des appartements de deux chambres atteindra environ 960 $, ce qui représente une progression légèrement supérieure à 2 %, mais inférieure au taux d'inflation.

Taux d'inoccupation des appartements selon le marché - Canada		
	2001	2002
Abbotsford	2,4	2
Calgary	1,2	2,9
Chicoutimi-Jonquière	4,4	4,9
Edmonton	0,9	1,7
Halifax	2,8	2,7
Hamilton	1,3	1,6
Kingston	1,5	0,9
Kitchener	0,9	2,3
London	1,6	2
Montréal	0,6	0,7
St. Catharines-Niagara	1,9	2,4
Oshawa	1,3	2,3
Hull	**0,6**	**0,5**
Ottawa	**0,8**	**1,9**
Québec	0,8	0,3
Regina	2,1	1,9
Saint John	5,6	6,3
St. John's	2,5	2,7
Saskatoon	2,9	3,7
Sherbrooke	2,3	1,8
Grand Sudbury	5,7	5,1
Thunder Bay	5,8	4,7
Toronto	0,9	2,5
Trois-Rivières	4,7	3
Vancouver	1	1,4
Victoria	0,5	1,5
Windsor	2,9	3,9
Winnipeg	1,4	1,2
Charlottetown *	1,8	2,2
CANADA	1,2	1,7

RMR, sauf * (agglomération de recensement)

Taux d'inoccupation en hausse dans tous les secteurs de la ville

Compte tenu de l'importante croissance démographique et de l'expansion urbaine qu'a connues Ottawa au cours des dernières années, la SCHL a ajouté de nouvelles zones d'enquête et modifié certaines zones existantes afin de mieux représenter les collectivités de la ville (voir la carte). Selon les résultats de l'enquête réalisée en octobre cette année, le taux d'inoccupation a augmenté dans toutes les zones de la RMR par rapport à l'an dernier.

C'est le secteur Glebe/Ottawa-Sud qui a enregistré la plus forte hausse du taux d'inoccupation, celui-ci étant passé d'un maigre 0,2 %, en 2001, à 2,2 %, cette année. L'ascension la plus considérable selon le type d'habitations a été observée du côté des logements de une chambre (de 0,2 à 2,3 %).

Dans la zone comprenant New Edinburgh, Manor Park et Overbrook, on a dénombré 2,7 % de logements vacants, ce qui est bien supérieur à la proportion relevée l'an dernier, soit 0,6 %. C'est également la catégorie des appartements de une chambre qui a affiché le bond le plus prononcé du taux d'inoccupation. En effet, ce dernier est monté de 0,6 %, en 2001, à 4,6 %, en octobre dernier – augmentation la plus significative parmi les autres zones d'enquête pour cette catégorie de logements.

Dans Vanier aussi, le taux d'inoccupation s'est accéléré rapidement. Il a atteint 2,5 % cette année, après s'être fixé à 0,8 % un an plus tôt. Du côté des logements de une chambre, la proportion de logements vacants est passée de 0,3 à 2,5 %, ce qui représente une progression vigoureuse, et dans le cas des appartements de deux chambres, elle s'est élevée à 2,7 %. Au centre-ville, 1,4 % des logements étaient inoccupés, soit deux fois plus que l'an dernier. Le taux d'inoccupation des appartements de trois chambres a grimpé pour s'établir à 4,1 %.

La zone constituée de Nepean et de Kanata détient encore le taux d'inoccupation le plus haut de la RMR; celui-ci est passé à 3,6 % cette année. L'affaiblissement du secteur de la haute technologie continue de nuire au marché de l'emploi à cet endroit. La demande de logements locatifs y demeure donc plus faible que dans les autres zones de la ville. Gloucester/Cumberland a enregistré le taux d'inoccupation le plus bas (1,1 %). La demande y est probablement plus vive en raison de l'essor que connaît le marché de l'emploi dans le secteur public.

Le taux d'inoccupation des maisons en rangée a également augmenté cette année; il est passé de 0,8 %, en 2001, à 1,8 %, un an plus tard. La proportion de maisons vacantes est demeurée stable ou s'est accrue dans toutes les zones d'enquête, sauf dans la zone 8 (qui comprend Westboro Sud, Hampton Park et Britannia), où elle est descendue à 0 %. La plus importante hausse du taux d'inoccupation a été relevée dans la zone 4 (Alta Vista et Hunt Club), où 2,6 % des maisons en rangée sont libres (0,8 % l'an dernier). Au centre-ville, ainsi que dans le secteur regroupant la basse-ville et le quartier Côte-de-Sable, la proportion de maisons vacantes est montée à 1,5 %. Dans la zone 3 (Glebe et Ottawa-Sud), le taux d'inoccupation est demeuré étonnamment faible, à 0 %, ce qui signifie que toutes les maisons en rangée locatives étaient habitées au moment de l'enquête.

Bien que les taux d'inoccupation aient progressé globalement dans chacune des zones d'enquête, certaines présentent des taux très bas en comparaison d'autres zones de la ville. Le centre-ville continue d'avoir un marché locatif plus serré que les autres secteurs du noyau urbain. Dans l'ouest, c'est encore Nepean et Kanata qui affichent les taux d'inoccupation les plus hauts. C'est dans l'Est que nous avons eu la surprise de l'année : Gloucester et Cumberland ont enregistré la plus petite proportion

d'appartements vacants, soit un peu plus de 1,1 %. Les taux d'inoccupation sont en général moins élevés du côté des appartements de deux ou de trois chambres. Ces habitations sont donc plus en demande que les logements de une chambre.

Les loyers ont augmenté dans certains secteurs et diminué dans d'autres

Bien que les loyers moyens aient crû en 2002, un accroissement des taux d'inoccupation implique que les locataires sont en meilleure posture. En conséquence, les loyers n'ont été que modestement majorés cette année. Le loyer moyen pour la RMR d'Ottawa a augmenté de 1,3 % par rapport à octobre 2001, pour atteindre 836 $. La hausse la plus accentuée a touché les appartements de trois chambres ou plus. Ceux-ci se louent en moyenne 1 129 $ par mois, soit 2,7 % plus cher que l'an dernier, ce qui représente une ascension comparable au taux d'inflation. En ce qui concerne les appartements de deux chambres à Ottawa, le loyer moyen a crû de 1,8 % pour atteindre 930 $, alors qu'il a progressé de moins de 1 % dans le cas des appartements de une chambre et des studios.

Si l'on examine chaque zone séparément, on constate que le loyer moyen s'est accéléré plus rapidement que l'inflation à certains endroits et qu'il a diminué dans certains autres secteurs. Les loyers se sont alourdis considérablement au centre-ville (3,1 %), dans Côte-de-Sable et la basse-ville (4,8 %), dans New Edinburgh, Manor Park et Overbrook (2,7 %) ainsi qu'à Nepean et Kanata (3,7 %).

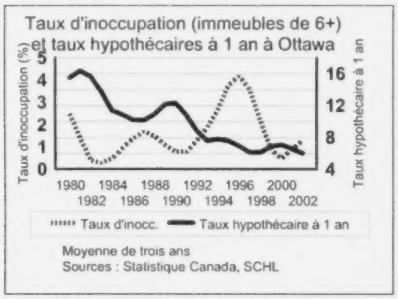
La plus forte hausse en pourcentage a été observée dans Vanier, où le loyer moyen a augmenté de 7,8 % pour s'établir à 714 $. Bien des ménages locataires auraient opté pour cette zone en raison des bas loyers qui y sont pratiqués. L'afflux de la demande qui en a résulté a fait monter le loyer moyen. C'est donc à Vanier que les loyers se sont dégradés le plus dans la RMR d'Ottawa. ❖

Migration, taux d'intérêt et taux d'inoccupation à Ottawa

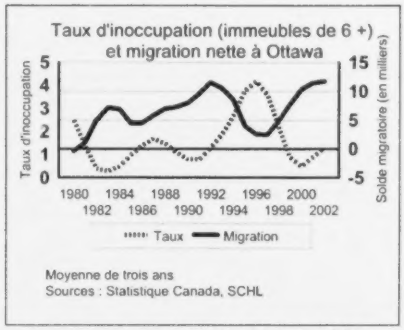
Depuis plus de 30 ans, la SCHL détermine la proportion de logements vacants dans les immeubles comptant au moins six appartements. Depuis 1971, le taux d'inoccupation des appartements dans la RMR d'Ottawa a oscillé entre 4,9 %, sommet atteint en 1996, et 0,2 %, creux frappé en 1982 et en 2000. Depuis qu'il a touché son niveau le plus bas, en 2000, le taux d'inoccupation s'est redressé, pour s'établir à 1,8 % cette année, soit tout près de la moyenne de 1,75 % calculée pour la période allant de 1971 à 2002.

Les taux d'inoccupation, comme d'autres indicateurs du marché de l'habitation, évoluent sous l'effet de divers facteurs économiques. Les taux hypothécaires et la migration présentent un intérêt particulier à cet égard.

Le choix des ménages quant au mode d'occupation est conditionné par les taux hypothécaires. Plus les taux sont bas, plus les frais de possession des habitations sont abordables, ce qui incite les ménages locataires à devenir propriétaires. L'inverse se produit quand les taux sont élevés. Les taux d'inoccupation à Ottawa ont chuté au début des années 1980 et au début des années 1990, car les taux hypothécaires étaient élevés à ces époques, puis ils ont remonté à mesure que les taux hypothécaires ont fléchi. Exemple récent, les taux hypothécaires à un an sont passés de 7,73 % (moyenne de 12 mois), en septembre 2000, à une moyenne annuelle de 5,08 %, en septembre 2002; durant ce même intervalle de temps, les taux d'inoccupation se sont engagés sur une pente ascendante après avoir touché, en 2000, leur niveau le plus bas en 30 ans, soit 0,2 %.



La migration nette devrait présenter le même genre de rapport inverse avec le taux d'inoccupation. Lorsque le solde migratoire augmente, le nombre de personnes ayant besoin d'un logement suit. Souvent, les gens s'établissant dans une région optent d'abord pour la location en attendant de se familiariser avec leur nouveau milieu de vie. Les baisses du taux d'inoccupation à Ottawa sont clairement liées aux vagues de migration nette élevée dans la région, comme celles ayant eu lieu au début des années 1980, au début des années 1990 et ces dernières années. Par exemple, pour la période allant de 1995 à 1997, Statistique Canada estimait à 2 550 personnes le solde migratoire annuel moyen à Ottawa, ce qui est relativement peu élevé; pendant ce temps, le taux d'inoccupation moyen y était de 4,2 %. De 1999 à 2001, l'immigration nette s'est chiffrée à 10 333 personnes par année en moyenne, tandis que le taux d'inoccupation moyen dans la RMR se situait à 0,53 %.



Étant donné que l'on prévoit une élévation des taux hypothécaires et un repli de l'immigration interne l'an prochain, on peut s'attendre à ce que le taux d'inoccupation s'accroisse en 2003 à Ottawa. Il y a donc lieu de surveiller l'évolution des taux d'intérêt et des mouvements migratoires, car des hausses laissent entrevoir une augmentation du nombre de logements vacants.❖

MÉTHODE D'ENQUÊTE DE LA SCHL

La Société canadienne d'hypothèques et de logement mène son Enquête sur les logements locatifs chaque année en octobre, afin de déterminer le nombre de logements inoccupés et les loyers pratiqués dans les immeubles locatifs. L'Enquête porte sur un échantillon dans toutes les zones urbaines ayant une population de 10 000 personnes et plus. Seuls les immeubles qui ont été sur le marché pendant au moins trois mois sont inclus dans l'Enquête. Bien que cette publication porte surtout sur les immeubles d'initiative privée comptant trois appartements et plus, l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL examine aussi les conditions relatives aux maisons en rangée ainsi qu'aux logements locatifs et aux coopératives d'initiative publique.

L'Enquête se fait par téléphone ou par une visite des lieux, et l'information sur les loyers est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble. L'Enquête se déroule pendant les deux premières semaines d'octobre et les résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

Définitions

Logements vacants : Pour être considéré vacant, le logement doit être à la fois inoccupé et prêt à être loué immédiatement.

Loyer : Il s'agit du montant mensuel que paie le locataire pour son logement. Le loyer mensuel indiqué peut comprendre divers services publics et commodités, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement, l'eau chaude et les installations de buanderie. Les chiffres sur les loyers moyens dont cette publication fait état représentent la moyenne pour différents logements dans la zone de marché, dont certains peuvent inclure une partie ou la totalité des services dans le loyer indiqué.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comprenant trois appartements locatifs ou plus sans entrée privée.

Ensemble locatif de maisons en rangée : Tout bâtiment comprenant trois habitations à louer ou plus, avec entrée privée.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires et gestionnaires d'immeubles de l'ensemble du pays. Nous apprécions leur travail acharné et l'aide qu'ils nous apportent en fournissant de l'information exacte dans les délais requis. Nous espérons sincèrement que les résultats de cette étude seront utiles pour ces clients et l'ensemble du secteur de l'habitation.

Abréviations et symboles utilisés dans le présent rapport

**	Échantillon trop petit
A.A.U.	Aucun appartement dans l'univers
N.D.	Non disponible

Tableaux statistiques

Tableau 1 : Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée, selon la zone et le nombre de chambres, RMR d'Ottawa

Secteur	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +		Tous log. confondus	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Zone 1 - Centre-ville	0,1	1,1	0,8	1,3	0,6	1,6	2,6	4,1	0,7	1,4
Zone 2 - Côte-de-Sable/Basse-ville	0,1	1,6	0,3	2,1	0,3	0,5	0,0	1,4	0,2	1,5
Zone 3 - Glebe/Ottawa-Sud	**	**	0,2	2,3	0,2	1,5	**	**	0,2	2,2
Zone 4 - Alta Vista/Hunt Club	0,0	3,0	1,0	2,9	0,9	1,2	0,7	0,8	1,0	2,1
Zone 5 - Carlington/Iris	0,2	0,6	1,3	2,0	0,7	1,2	0,0	0,9	0,9	1,5
Zone 6 - Quartier chinois/Hintonburg/ Westboro Nord	0,7	1,4	0,6	1,9	0,1	0,9	**	2,4	0,5	1,6
Zone 7 - New Edinburgh/Manor Park/ Overbrook	**	0,6	0,6	4,6	0,5	1,5	0,0	2,1	0,6	2,7
Zone 8 - Westboro Sud/Hampton Park/ Britannia	0,5	1,4	0,9	1,8	0,4	1,1	0,6	1,2	0,7	1,4
Zones 1-8 Ancienne ville d'Ottawa	*0,3*	*1,5*	*0,8*	*2,2*	*0,6*	*1,2*	*0,5*	*1,7*	*0,6*	*1,7*
Zone 9 - Vanier	0,0	**	0,3	2,5	1,1	2,7	3,6	**	0,8	2,5
Zone 10 - Gloucester/Cumberland	0,0	0,9	0,7	0,7	0,2	1,2	0,0	2,7	0,3	1,1
Zone 11 - Nepean/Kanata	2,5	23,5	3,1	4,1	2,1	2,8	0,0	2,0	2,4	3,6
RMR d'Ottawa	0,3	2,0	0,9	2,3	0,8	1,5	0,6	1,6	0,8	1,9

Tableau 2 : Taux d'inoccupation (%) des maisons en rangée d'initiative privée, selon la zone et le nombre de chambres, RMR d'Ottawa

Secteur	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +		Tous log. confondus	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Zone 1 - Centre-ville	**	**	0,0	0,0	0,0	0,0	**	4,2	0,0	1,5
Zone 2 - Côte-de-Sable/Basse-ville	A.A.U.	A.A.U.	0,0	**	0,0	**	0,0	**	0,0	1,5
Zone 3 - Glebe/Ottawa-Sud	A.A.U.	A.A.U.	**	**	**	**	0,0	0,0	0,0	0,0
Zone 4 - Alta Vista/Hunt Club	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	0,8	3,2	0,8	2,6	0,8	2,6
Zone 5 - Carlington/Iris	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	0,6	1,2	0,7	1,4	0,7	1,3
Zone 6 - Quartier chinois/Hintonburg/ Westboro Nord	A.A.U.	A.A.U.	0,0	**	0,0	0,0	2,0	4,3	1,0	2,3
Zone 7 - New Edinburgh/Manor Park/ Overbrook	**	**	**	**	0,0	0,0	0,2	3,3	0,2	1,7
Zone 8 - Westboro Sud/Hampton Park/ Britannia	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	**	**	1,4	0,0	1,0	0,0
Zones 1-8 Ancienne ville d'Ottawa	**	**	*0,9*	*3,2*	*0,2*	*0,7*	*0,7*	*2,4*	*0,5*	*1,9*
Zone 9 - Vanier	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	**	**	0,0	2,2	0,0	2,1
Zone 10 - Gloucester/Cumberland	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	**	**	0,5	0,9	0,5	0,9
Zone 11 - Nepean/Kanata	A.A.U.	A.A.U.	**	**	2,5	3,9	0,9	1,4	1,2	2,0
RMR d'Ottawa	**	**	0,9	4,1	1,3	2,3	0,7	1,6	0,8	1,8

Tableau 3 : Taux d'inoccupation (%) des appartements, selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres, RMR d'Ottawa

Fourchette de loyers	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +		Tous log. confondus	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
< 500 $	0,2	0,3	2,5	1,6	0,8	**	**	**	1,4	1,0
500-699 $	A.A.U.	2,3	**	1,5	0,1	1,1	2,4	**	0,8	1,7
700-899 $	A.A.U.	2,1	A.A.U.	2,5	**	1,8	**	0,0	**	2,2
900-1099 $	A.A.U.	**	A.A.U.	3,6	A.A.U.	1,4	**	1,3	**	1,8
1100-1299 $	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	**	A.A.U.	1,0	A.A.U.	1,7	A.A.U.	1,1
1300 $ +	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	**	A.A.U.	2,8	A.A.U.	4,1	A.A.U.	3,2
Total RMR d'Ottawa	**0,2**	**2,1**	**2,4**	**2,3**	**0,5**	**1,6**	**1,5**	**1,8**	**1,2**	**2,0**

STUDIOS Taux d'inocc.

Loyers	2001	2002
< 500 $	1,0	0,2
500-599 $	1,1	**
600-699 $	1,9	**
700-799 $	2,2	**
800-899 $	2,2	**
900 $ +	1,8	**
Tous	**2,0**	**0,2**

1 CHAMBRE Taux d'inocc.

Loyers	2001	2002
< 600 $	2,4	1,1
600-699 $	**	1,7
700-799 $	**	2,4
800-899 $	**	2,6
900-999 $	**	3,7
1000 $ +	**	**
Tous	**2,4**	**2,3**

2 CHAMBRES Taux d'inocc.

Loyers	2001	2002
< 700 $	0,5	1,1
700-799 $	**	1,3
800-899 $	**	2,0
900-999 $	**	1,6
1000-1099 $	**	0,7
1100-1199 $	**	1,6
Tous	**0,5**	**1,6**

3 CHAMBRES + Taux d'inocc.

Loyers	2001	2002
< 900 $	1,5	0,0
900-999 $	**	0,2
1000-1099 $	**	2,7
1100-1199 $	**	2,2
1200-1299 $	**	1,1
1300 $ +	**	4,1
Tous	**1,5**	**1,8**

Nota : Certains taux d'inoccupation indiqués dans les tableaux ci-dessus ne concordent pas, car ces taux ne tiennent compte que des logements dont le loyer nous a été communiqué.

Tableau 4 : Taux d'inoccupation (%) selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres, toutes catégories confondues, RMR d'Ottawa

Nombre de logements dans l'immeuble	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambles et +		Tous log. confondus	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Ancienne ville d'Ottawa (zones 1-8)										
3 - 5 logements	1,4	0,6	0,3	3,7	0,4	1,9	0,6	1,4	0,4	2,4
6 - 19 logements	0,0	1,9	0,5	2,4	0,3	1,6	0,7	4,1	0,4	2,2
20 - 49 logements	0,2	1,6	0,9	1,9	1,3	1,5	**	2,6	0,8	1,8
50 - 99 logements	0,5	1,1	1,2	2,6	0,3	1,3	0,5	2,2	0,8	2,0
100 logements et plus	0,1	1,6	0,8	2,0	0,6	0,9	0,6	1,2	0,7	1,5
Total - ancienne ville	**0,3**	**1,5**	**0,8**	**2,2**	**0,6**	**1,2**	**0,6**	**2,0**	**0,6**	**1,7**
RMR d'Ottawa										
3 - 5 logements	0,9	0,5	0,3	4,4	0,3	3,5	0,4	1,1	0,3	3,2
6 - 19 logements	0,0	1,7	0,5	2,1	0,7	1,5	1,2	3,8	0,6	1,9
20 - 49 logements	0,2	1,6	0,8	1,7	1,0	1,4	0,5	1,9	0,7	1,6
50 - 99 logements	0,5	1,6	1,1	3,0	0,5	1,7	0,2	1,1	0,7	2,2
100 logements et plus	0,2	2,6	1,0	2,1	1,0	1,4	0,8	1,4	0,9	1,8
Total - RMR	**0,3**	**2,0**	**0,9**	**2,3**	**0,8**	**1,6**	**0,7**	**1,6**	**0,8**	**1,9**

Tableau 5 : Parc locatif d'initiative privée et nombre de logements vacants, tous les logements, RMR d'Ottawa

Secteur	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +		Tous les logements	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Zone 1 - Centre-ville	17	1 573	62	4 835	34	2 155	9	220	122	8 783
Zone 2 - Côte-de-Sable/Basse-ville	16	1 014	56	2 688	9	1 760	9	564	90	6 026
Zone 3 - Glebe/Ottawa-Sud	**	**	34	1 468	21	1 355	4	236	71	3 307
Zone 4 - Alta Vista/Hunt Club	9	303	139	4 718	57	4 495	28	1 353	233	10 870
Zone 5 - Carlington/Iris	3	507	65	3 294	38	3 065	7	599	113	7 465
Zone 6 - Quartier chinois/Hintonburg/Westboro Nord	9	654	48	2 520	10	1 062	5	183	72	4 420
Zone 7 - New Edinburgh/Manor Park/Overbrook	1	210	68	1 442	28	2 341	19	634	116	4 626
Zone 8 - Westboro Sud/Hampton Park/Britannia	6	426	49	2 780	25	2 402	2	232	82	5 840
Zones 1-8 Ancienne ville d'Ottawa	*74*	*4 936*	*520*	*23 744*	*221*	*18 635*	*82*	*4 022*	*898*	*51 337*
Zone 9 - Vanier	**	**	40	1 610	55	2 021	**	**	102	4 062
Zone 10 - Gloucester/Cumberland	1	115	5	709	17	1 462	15	1 268	38	3 554
Zone 11 - Nepean/Kanata	28	119	74	1 789	122	4 013	45	3 202	269	9 123
RMR d'Ottawa	**109**	**5 355**	**639**	**27 852**	**415**	**26 131**	**143**	**8 737**	**1 307**	**68 076**

Tableau 6 : Parc locatif d'initiative publique et nombre de logements vacants, tous logements, RMR d'Ottawa

Secteur	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +		Tous log. confondus	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Zone 1 - Centre-ville	0	172	1	1 260	1	501	0	154	2	2 087
Zone 2 - Côte-de-Sable/Basse-ville	0	145	2	1 221	2	814	0	530	4	2 710
Zone 3 - Glebe/Ottawa-Sud	**	**	**	**	0	29	0	0	0	29
Zone 4 - Alta Vista/Hunt Club	**	3	5	1571	1	939	1	1 552	7	4 065
Zone 5 - Carlington/Iris	**	59	0	662	0	680	0	1006	0	2 407
Zone 6 - Quartier chinois/Hintonburg/ Westboro Nord	1	79	5	1 146	1	556	1	310	8	2 091
Zone 7 - New Edinburgh/Manor Park/ Overbrook	0	261	4	1 022	0	461	0	729	4	2 473
Zone 8 - Westboro Sud/Hampton Park/ Britannia	0	0	2	714	0	83	1	374	3	1 171
Zones 1-8 Ancienne ville d'Ottawa	*1*	*745*	*19*	*7 687*	*5*	*4 063*	*3*	*4 655*	*28*	*17 150*
Zone 9 - Vanier	0	7	0	261	0	84	1	66	1	418
Zone 10 - Gloucester/Cumberland	**	**	3	294	1	572	7	1 101	11	1 967
Zone 11 - Nepean/Kanata	**	**	1	583	0	544	0	675	1	1 802
RMR d'Ottawa	**2**	**773**	**23**	**8 825**	**6**	**5 263**	**11**	**6 497**	42	21 358

Tableau 7 : Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée, RMR d'Ottawa

	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +		Tous log. confondus	
Secteur	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Zone 1 - Centre-ville	644	646	801	829	1 048	1 082	1 226	1 322	844	871
Zone 2 - Côte-de-Sable/Basse-ville	605	642	802	826	996	1 056	1 229	1 272	858	899
Zone 3 - Glebe/Ottawa-Sud	**	**	768	797	1 031	1 010	**	**	891	886
Zone 4 - Alta Vista/Hunt Club	626	610	763	753	903	914	1 060	1 142	834	836
Zone 5 - Carlington/Iris	650	639	767	730	878	856	1 003	1 023	813	788
Zone 6 - Quartier chinois/Hintonburg/ Westboro Nord	564	572	713	708	848	881	**	1 329	738	745
Zone 7 - New Edinburgh/Manor Park/ Overbrook	**	612	760	800	946	978	1 080	1 062	867	891
Zone 8 - Westboro Sud/Hampton Park/ Britannia	666	642	792	763	946	930	1 111	1 043	858	830
Zones 1-8 Ancienne ville d'Ottawa	626	628	773	776	942	953	1 138	1 171	835	842
Zone 9 - Vanier	469	**	612	652	717	772	779	**	662	714
Zone 10 - Gloucester/Cumberland	663	624	799	770	914	908	1 167	1 065	888	868
Zone 11 - Nepean/Kanata	690	696	743	758	876	911	948	1 025	829	860
RMR d'Ottawa	**622**	**624**	**762**	**767**	**914**	**930**	**1 099**	**1 129**	**825**	**836**

Tableau 8 : Loyer moyen ($) des maisons en rangée d'initiative privée, RMR d'Ottawa

	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +		Tous log. confondus	
Secteur	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Zone 1 - Centre-ville	**	**	746	725	793	870	**	938	744	793
Zone 2 - Côte-de-Sable/Basse-ville	A.A.U.	A.A.U.	468	**	740	**	1 060	**	889	1 151
Zone 3 - Glebe/Ottawa-Sud	A.A.U.	A.A.U.	**	**	**	**	975	1 112	937	1 063
Zone 4 - Alta Vista/Hunt Club	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	829	942	943	1 070	929	1 058
Zone 5 - Carlington/Iris	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	1 009	1 000	1 038	1 046	1 027	1 030
Zone 6 - Quartier chinois/Hintonburg/Westboro Nord	A.A.U.	A.A.U.	499	**	891	943	838	912	815	871
Zone 7 - New Edinburgh/Manor Park/Overbrook	**	**	**	**	986	845	996	926	978	868
Zone 8 - Westboro Sud/Hampton Park/Britannia	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	**	**	910	956	836	905
Zones 1-8 Ancienne ville d'Ottawa	**	**	693	630	946	891	969	1 030	950	974
Zone 9 - Vanier	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	**	**	1 161	1 224	1 128	1 201
Zone 10 - Gloucester/Cumberland	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	**	**	1 047	1 027	1 043	1 024
Zone 11 - Nepean/Kanata	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	**	937	1 014	1 097	1 111	1 062	1 086
RMR d'Ottawa	**	**	693	628	940	953	1 046	1 070	1 016	1 036

© 2001 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'entreposage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par microfilm, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits de traduction et d'adaptation réservés pour tous les pays. La traduction d'un extrait quelconque de cet ouvrage est interdite sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, les analyses et les opinions contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais dont l'exactitude ne peut être garantie. Les renseignements, les analyses et les opinions ne constituent pas des déclarations pour lesquelles la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou ses employés assument la responsabilité.